

II. Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4 : Centrumdoeleinden I

4.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor centrumdoeleinden I aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a gebouwen ten behoeve van
 - 1 detailhandel;
 - 2 dienstverlenend bedrijf;
 - 3 bedrijven;
 - 4 maatschappelijke voorzieningen;
 - 5 het wonen;
 - 6 kantoren;
 - 7 horecabedrijf, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "deelgebied 2";
 - 8 openbare nutsvoorzieningen;
- met daarbij behorende:
- b tuinen, erven en terreinen;
- c straten, (voet-)paden;
- d openbare nutsvoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g terrassen ten behoeve van een horecabedrijf;
- h bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- alsmede:
- i archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7.

4.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduid bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 80% bedragen;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat, wanneer de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied afwijkend bebouwingspercentage", het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer dan 60% mag bedragen;
- d indien en voorzover op de kaart ruimtelijke karakteristiek een gevelbouwgrans is aangegeven dient (dienen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrans te worden gebouwd;
- e uitsluitend voor hoofdgebouwen, die aan de Voorstraat hun hoofdingang hebben, mag de breedte van de voorgevel niet meer bedragen dan het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven aantal meters;
- f de hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat, wanneer de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied afwijkende hoogte", de hoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 9 m mag bedragen met dien verstande dat, wanneer de gronden op de kaart ruimtelijke

- 4
4
a
b
- h karakteristiek zijn voorzien van de aanduiding "zone molenbiotoop", de nokhoogte van een hoofdgebouw de uit het molenbiotoop voorkomende toegestane bebouwingshoogte niet mag overschrijden;
de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande, dat de hoogte van een erf- of terreinafscheiding vóór een naar de weg gekeerde voorgevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c
d
e

4.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
b de verkeersveiligheid;
c de sociale veiligheid;
d de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken
- f
g
4
a

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

b

4.4 VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 4.2.1 onder b en c en een volledige bebouwing van het bouwperceel toestaan, mits:
1 het bouwperceel grenst aan de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven aanduiding "representatieve wand gewenst" en
2 de bebouwing wordt aangewend voor de bouw van een hoofdgebouw waarvan de voorgevel grenst aan de hiervoor onder 1 genoemde aanduiding;
b het bepaalde in lid 4.2.1 onder e en toestaan dat een voorgevel een grotere breedte heeft, mits:
1 die gevel uit meerdere verticale geledingen bestaat en
2 iedere geleding niet breder is dan het op de kaart ruimtelijke karakteristiek toegestane aantal meters.
- c
d

4.4.2 De in lid 4.4.1 genoemde vrijstelling kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
b de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- 4.6
Ov
de

4.5 GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

4.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.7
4.7
bej

4.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (dienstverlenende) bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, anders dan die welke zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoren waarvan de omvang meer bedraagt dan 750 m² per vestiging;
- e het gebruik van gronden en bouwwerken in deelgebied 2 voor een horecabedrijf, indien hierdoor het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak voor horecadoeleinden binnen dat deelgebied meer bedraagt dan 3.300.
- f het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- g het gebruik van het bouwperceel zoals op de plankaart aangeduid met "wonen niet toegestaan" ten behoeve van bewoning.

4.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 4.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b het bepaalde in lid 4.5.2 onder b en c en toestaan dat tevens (dienstverlenende) bedrijven of maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd, die in een hogere categorie zijn ingedeeld dan toegestaan of die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien deze bedrijven naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in die staat onder categorieën 1 en 2, mits
 - het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - vooraf een milieudeskundige hierover is gehoord;
- c het bepaalde in lid 4.5.2 onder d en toestaan dat er kantoren met een grotere omvang dan 750 m² worden gevestigd, mits zij hiervoor een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ontvangen;
- d het bepaalde in lid 4.5.2 onder f en toestaan dat een seksinrichting wordt gevestigd mits:
 - de vestiging past binnen het vestigingsbeleid prostitutie van de gemeente Spijkenisse;
 - het geen raamprostitutie betreft;
 - het woonklimaat ten gevolge van de seksinrichting niet onevenredig worden aangetast.

4.6 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in 4.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

4.7 PROCEDURE

4.7.1 Bij het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in 4.4 en 4.5.3 is het bepaalde in afdeling 4.12 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.7.2 Het vrijstellingsverzoek ligt met bijhorende stukken gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis aan huisbladen, of op een andere geschikt wijze kennis.

4.7.3 Deze kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen. Gedurende de termijn van twee weken kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen.

Artikel 5 : Centrumdoeleinden II

5.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor centrumdoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van
 - 1 horecabedrijf;
 - 2 detailhandel;
 - 3 dienstverlenend bedrijf;
 - 4 maatschappelijke voorzieningen;
 - 6 het wonen, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "deelgebied 4";
 - 7 kantoren, indien de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "deelgebied 4";
 - 8 openbare nutsvoorzieningen;
 - b een openbaar plein.
 - met daarbij behorende:
 - c tuinen, erven en terreinen;
 - d straten, (voet-)paden;
 - e openbare nutsvoorzieningen;
 - f parkeervoorzieningen;
 - g groenvoorzieningen;
 - h terrassen ten behoeve van een horecabedrijf;
 - i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- alsmede:
- j archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7.

5.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

5.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a gebouwen mogen uitsluitend binnen een op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangeduid bouwvlak worden gebouwd;
- b het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 80% bedragen;
- c in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat, mits
 - een bouwperceel grenst aan de op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven aanduiding "representatieve wand gewenst" en
 - de bebouwing wordt aangewend voor de bouw van een hoofdgebouw waarvan de voorgevel grenst aan de hiervoor genoemde aanduidinghet bouwperceel volledig bebouwd mag worden;
- d indien en voorzover op de kaart ruimtelijke karakteristiek een gevelbouwgrens is aangegeven dient (dienen) per hoofdgebouw één (of meer) gevel(s) in de gevelbouwgrens te worden gebouwd;
- e de breedte van de voorgevel mag niet meer bedragen dan het op de kaart ruimtelijke karakteristiek aangegeven aantal meters;
- f de hoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde onder f geldt dat, wanneer de gronden zijn voorzien van de aanduiding "gebied afwijkende hoogte", de hoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 10 m mag bedragen met dien verstande dat, wanneer de gronden op de kaart ruimtelijke karakteristiek zijn

- voorzien van de aanduiding "zone molenbiotoop", de nokhoogte van een gebouw de uit het molenbiotoop voorkomende toegestane bebouwingshoogte niet mag overschrijden;
- h de hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande, dat de hoogte van een erf- of terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

5.3 NADERE EISEN

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 VRIJSTELLING VAN DE BOUWVOORSCHRIFTEN

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1 onder e en toestaan dat een voorgevel een grotere breedte heeft, mits:

- 1 die gevel uit meerdere verticale geledingen bestaat en
- 2 iedere geleding niet breder is dan het op de kaart ruimtelijke karakteristiek toegestane aantal meters.

5.4.2 De in lid 5.4.1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

5.5.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

4.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 5.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken in deelgebied 4 ten behoeve van horecabedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
- c het gebruik van gronden en bouwwerken in deelgebied 4 voor een horecabedrijf, indien hierdoor het aantal vierkante meters

- bedrijfsvloeroppervlak voor horecadoeleinden binnen dat deelgebied meer bedraagt dan 750 m² bvo;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (dienstverlenende) bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
 - e het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, anders dan die welke zijn genoemd in de staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2;
 - f het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kantoren waarvan de omvang meer bedraagt dan 750 m² per vestiging;
 - g het gebruik van gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;

5.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in lid 5.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b het bepaalde in lid 5.5.2 onder b, d en e en toestaan dat tevens horeca-, (dienstverlenende) bedrijven of maatschappelijke voorzieningen worden gevestigd, die in een hogere categorie zijn ingedeeld dan toegestaan of die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, indien deze bedrijven naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in die staat onder categorieën 1 en 2, mits
 - het niet betreft geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - vooraf een milieudeskundige hierover is gehoord;
- c het bepaalde in lid 5.5.2 onder f en toestaan dat er kantoren met een grotere omvang dan 750 m² worden gevestigd, mits zij hiervoor een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben ontvangen;
- d het bepaalde in lid 5.5.2 onder g en toestaan dat een seksinrichting wordt gevestigd, mits:
 - de vestiging past binnen het vestigingsbeleid prostitutie van de gemeente Spijkenisse;
 - het geen raamprostitutie betreft;
 - het woon- en leefklimaat ten gevolge van de seksinrichting niet onevenredig worden aangetast;

5.6 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in 5.5.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

5.7 PROCEDURE

5.7.1 Bij het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in 5.4 en 5.5.3 is het bepaalde in afdeling 4.12 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

5.7.2 Het vrijstellingsverzoek ligt met bijhorende stukken gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis aan huisbladen, of op een andere geschikt wijze kennis.

5.7.3 Deze kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het

indienen van schriftelijke zienswijzen. Gedurende de termijn van twee weken kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen.

Artikel 6 : Water

6.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterberging;
- b waterhuishouding;
- met daaraan ondergeschikt:
- c verkeer en verblijf;
- d horeca;
- met de daarbijbehorende:
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, fontein en kunstobjecten;
- alsmede:
- f archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 7.

6.2 BOUWVOORSCHRIFTEN

6.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 8 m bedragen;
- b er mogen niet meer dan drie bruggen worden aangelegd;

6.3 GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

6.3.1 Het is verboden de gronden en gebouwen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.3.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.4 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in 6.3.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

6.5 PROCEDURE

6.5.1 Bij het verlenen van vrijstellingen als bedoeld in 6.3 is het bepaalde in afdeling 4.12 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.5.2 Het vrijstellingsverzoek ligt met bijhorende stukken gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage. Burgemeester en wethouders geven van de nederlegging te voren in één of meer dag-, nieuws-, of huis aan huisbladen, of op een andere geschikt wijze kennis.

6.5.3 Deze kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van schriftelijke zienswijzen. Gedurende de termijn van twee weken kunnen belanghebbenden bij het college van burgemeester en wethouders schriftelijke zienswijzen indienen